

**ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ
В УМОВАХ ЕКОНОМІЧНОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ**

Меліхова Тамара Леонтіївна, к.геогр.н., доцент,

Національний університет водного господарства та природокористування
Melikhova Tamara, PhD, National University of Water and Environmental Engineering,
t_melihova@ukr.net

В статті досліджено стан іпотечного кредитування в країні в умовах політичної та економічної нестабільності та розкрито інструменти, що застосовує держава разом з фінансовими установами для покращення ситуації.

Ключові слова: іпотечне кредитування, банк, іпотечний центр, кредит, банківська система.

Банківська система – важлива складова розвитку постіндустріального суспільства, яка сприяє, в сталих умовах, розвитку бізнесу і країни загалом. Це позитивно впливає на розвиток соціально–економічних систем різного масштабу і рівня, зокрема міст, регіонів. Адже центральні та територіальні відділення банків розміщуються у великих містах, адміністративних центрах, формуючи ринкову інфраструктуру постіндустріальної економіки. Банківська система складна за своєю структурою і різноманітна за функціями, що виконує в суспільстві. Зупинимосся на одній із функцій, яка позитивно впливає на розвиток банківської системи і міської системи, а саме іпотечному кредитуванні. Оскільки даний вид кредиту поряд з економічною функцією виконує соціальну, покращуючи умови проживання населення. Як відомо, Україна характеризується малими показниками забезпеченості житлом на одну особу в порівнянні з європейськими країнами. За даними Держкомстату України, середня забезпеченість житлом становить близько 23 м² загальної площі на одну особу (2015 р.)[3], що, «згідно з даними Європейської іпотечної федерації, в 1,5–2 рази менше, ніж у розвинених країнах світу»[2, С. 90]. Крім того, значна частина

населення проживає в будинках зі значним рівнем зносу, та в тимчасовому житлі – панельних будинках, що будувалися як тимчасове житло строком на 50–60 років для покращення рівня забезпеченості населення житлом.

Відповідно актуальним питанням сьогодення для країни залишається іпотечне кредитування. Питання іпотечного кредитування вивчали такі зарубіжні та вітчизняні вчені: Б. Батлер, І. Брітченко, Є. Бублик, М. Дем'яненко, В. Кравченко, Н. Ордуєв, Н. Погорельцева, М. Савлук, та інші. Не дивлячись на те, що вивчені питання підходів до іпотечного кредитування, його особливостей, видів і ризиків, залишається актуальним питання стану та перспектив розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Метою є дослідження сучасного стану іпотечного кредитування в умовах економічної нестабільності в країні. Відповідно до мети поставлені такі завдання:

- дослідити сучасні інструменти та механізм врегулювання іпотечного кредитування в країні;
- проаналізувати сучасні напрями іпотечного кредитування в Україні.

Україна має розгалужену банківську систему. На її території функціонує нині 92 банківські установи та сотні філій і відділень. Переважна більшість даних банків мають достатньо капіталу та ліквідності, щоб відновити кредитування фізичних та юридичних осіб. Серйозною проблемою залишається відновлення довіри населення до інституту кредитування, враховуючи негативний досвід 2008 року та 2014–2015 рр. Тому нині ключовим завданням для всіх органів влади є посилення захисту прав кредиторів. За даними Інституту Геллапа, довіра до банківської системи України становить всього 28 % і є однією з найнижчих у світі[1, С. 259]. Пересічному громадянину важко зрозуміти часту повторюваність кризових явищ на території незалежної України, які супроводжуються реформаціями в банківському секторі, що несуть небажані наслідки для позичальника. Зокрема з 2017 року НБУ запровадив нові правила оцінки кредитного ризику, які повинні усунути недоліки поточного регулювання та спонукати банки відображати реалістичну інформацію. Оскільки проведені в останні роки результати діагностики виявили неадекватне відображення банками реальної якості кредитного портфеля та визнання кредитних ризиків. Це здійснюється задля зниження частки проблемних кредитів та відновлення довіри до вітчизняної банківської системи. Відповідно до нового Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями ([постановою НБУ № 351 від 30.06.2016 р.](#)) оцінка очікуваних втрат від кредитного ризику ґрунтується на Базельських принципах банківського нагляду. Для розрахунку величини очікуваних збитків використовуються три компоненти: ймовірність дефолту боржника (PD – probability of default), рівень втрат в разі дефолту (LGD – loss given default) та борг за активом (EAD – exposure at default). Дана оцінка банками величини кредитного ризику сприятиме коректному розрахунку їх капіталу та посилить фінансову стійкість банківського сектора.

Для покращення ситуації в Україні проводиться рейтинг надійності банків за даними НБУ. Даний рейтинг базується на декількох критеріях, які об'єднані в дві групи: рівень стресостійкості установи; доброзичливість клієнтів до банку. До їхнього складу входять показники, які стосуються роботи банку: розмір портфелю (кредитно–інвестиційна схема), пропорційність прибуткової та збиткової частини, розмір депозитних вкладів фізичних і юридичних осіб тощо. Рейтинг банків здійснюється аналітиками з урахуванням декількох позицій, що характеризують роботу банку, а саме:

- активи банку;
- структура його кредитно–інвестиційного портфелю, до якого входять міжбанківські та комерційні кредити, а також цінні папери;
- капітал з нерозподіленим прибутком;
- депозити фізичних осіб – строкові та до запитання;
- депозитні вклади юридичних осіб;
- безпосередній фінансовий результат, який виражений в вартісних одиницях (мільйони гривень)і в відсотках стосовно попереднього періоду.

Даний рейтинг дозволяє потенційному клієнту сформулювати уяву про надійність того

чи іншого банку і чи варто йому довіряти в нинішніх умовах нестабільної економіки.

Одночасно з банківськими установами на території України функціонує іпотечний центр Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (Іпотечний центр Держмолодьжитла), який є підрозділом Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву». Іпотечний центр Держмолодьжитла створений з метою практичного виконання державних, регіональних і місцевих програм будівництва та придбання житла, зокрема для молоді, для надання соціальної допомоги сім'ям та громадянам для вирішення житлових проблем, виконання програм забезпечення населення житлом та інших програм, виконання яких покладено на Фонд. Надання пільгових кредитів здійснюється за рахунок коштів: статутного капіталу Фонду, Державного бюджету, місцевих бюджетів. Звичайно можливості даного фонду обмежені, а вимоги до потенційних позичальників досить жорсткі.

Проте, попит на ринку житлової нерухомості залишається обмеженим насамперед через низьку платоспроможність населення, високі ставки за іпотечними кредитами (понад 20 %), обмежену кількість банків, що здійснюють іпотечне кредитування; низьку довіру населення до банківських установ. Так, із 92 банків України іпотечні кредити надають близько 20 банків, серед них: АТ «Ощадбанк», АБ «Укргазбанк», ПАТ АКБ «Аркада», ПАТ «Кредобанк» ПАТ «Укрсоцбанк». В Україні відсутні спеціалізовані іпотечні банки, що обумовлено ризиками кредитування даної сфери в нестабільних ринкових і політичних умовах. Хоча в країні в певній мірі сформована законодавча база: наявні Закон України «Про іпотеку», «Про інвестиції», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» тощо. Відповідно до даного законодавства банки надають іпотечний кредит окремим фізичним особам і учасникам Фондів фінансування будівництва, Фондів операцій з нерухомістю. Юридичною особою даних фондів є управитель фонду, який має право здійснювати заходи з управління коштами інвесторів фонду. Управителем обох фондів відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» може виступати лише фінансова установа, зокрема банк. Таким банком, наприклад, вже декілька років є ПАТ АКБ «АРКАДА», що здійснює іпотечне кредитування фізичних осіб – учасників Фондів фінансування будівництва виду А. Для даного виду поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник. При цьому, він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, незалежно від обсягу фінансування. В даному випадку банк захищений від ризику на відміну від забудовника. Крім того, на початку року банком знято обмеження максимального розміру іпотечного кредиту фізичних осіб – учасників ФФБ, який в кризовий період становив 200 тис. грн. Даний кредит надається під забезпечення майнових прав на об'єкт інвестування. Іпотечні кредити банк «АРКАДА» надає фізичним особам–резидентам, які уклали з банком Договір про участь у Фонді фінансування будівництва та про інвестували не менше 30% загальної площі обраної квартири. Позичальниками можуть бути особи, які досягли 18 років та не старші 60 років. Кредит надається на строк до 30 років (в залежності від віку позичальника). Річна відсоткова ставка залежить від місцезнаходження об'єкта кредитування і на даний момент для міст Київ і Вінниця становить 10 %. Нині спостерігається поступове зростання гривневого іпотечного кредитування та фінансування банками забудовників. Іпотечні кредити беруть переважно особи, яким не вистачає малої кількості грошей, щоб 100 % оплатити нерухомість на первинному ринку і отримати знижку за даним платежем у забудовника при купівлі нерухомості на первинному ринку.

Також в Україні розроблено і введено іпотечне кредитування за спеціальними умовами для вимушених переселенців з тимчасово окупованої території України та районів проведення антитерористичної операції. Кредит надається строком до 30 років з відсот-

ковою ставкою 20 %. Відсоткова ставка є фіксованою на весь строк кредитування. Даний кредит можна отримати в розмірі до 90 % вартості нерухомості. Забезпеченням кредиту може бути нерухомість, яка належить поручителю (наприклад, родичам переселенця) чи безпосередньо позичальнику.

Загалом, згідно звіту про фінансову стабільність банків за 2016 р., за оцінкою посередників, частка житлової нерухомості, придбаної в кредит, поки не перевищує 5 %. Умови надання нових іпотечних кредитів загалом є доволі жорсткими. Більшість банків не бажають займатися іпотечним кредитуванням через портфель кредитів в іноземній валюті, виданих до кризи 2008 року, реструктуризація яких так і не відбулася, бо не ухвалено законопроект про реструктуризацію даних кредитів. Дані кредити в завислому стані послаблюють банківську систему. Проте поступово банки повертаються до іпотечного кредитування.

Список використаних джерел:

1. Брітченко І. Роль довіри в організації та функціонуванні банківської системи / І. Брітченко, В. Стойка // Трансформація національної моделі фінансово-кредитних відносин: виклики глобалізації та регіональні аспекти: збірник матеріалів Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Ужгород, 23 листопада 2016 р.) – Ужгород : Видавництво УжНУ «Говерла», 2016. – С. 257–259.
2. Бублик Є. О. Соціальні ефекти іпотечного ринку України у посткризовий період / Є. О. Бублик // Український соціум. – 2011. – № 3(38). – С. 89–98.
3. Україна у цифрах за 2015 рік: статистичний збірник / ред. І. М. Жук. – Київ : Державна служба статистики України, 2016. – 239 с.